

FY2025

第18期 第3四半期決算説明資料

株式会社グッドライフカンパニー 証券コード：2970



2025年11月10日

CONTENTS



SECTION

01

会社概要・事業内容

SECTION

02

FY2025 3Q業績ハイライト

SECTION

03

事業の状況

SECTION

04

開発エリアの概況

SECTION

05

Appendix

SECTION

01

会社概要・事業内容

Company profile・Business model



PHILOSOPHY

経営理念

GOOD LIFE

当社グループは、いい住まいの提供を通じ、人々の暮らしを
良くすることが存在意義であると考え、関わる全ての人々に
「GOOD LIFE(いい人生)」を送っていただきたいという想いか
ら、「GOOD LIFE」を経営理念として定めています。

ABOUT US

会社情報

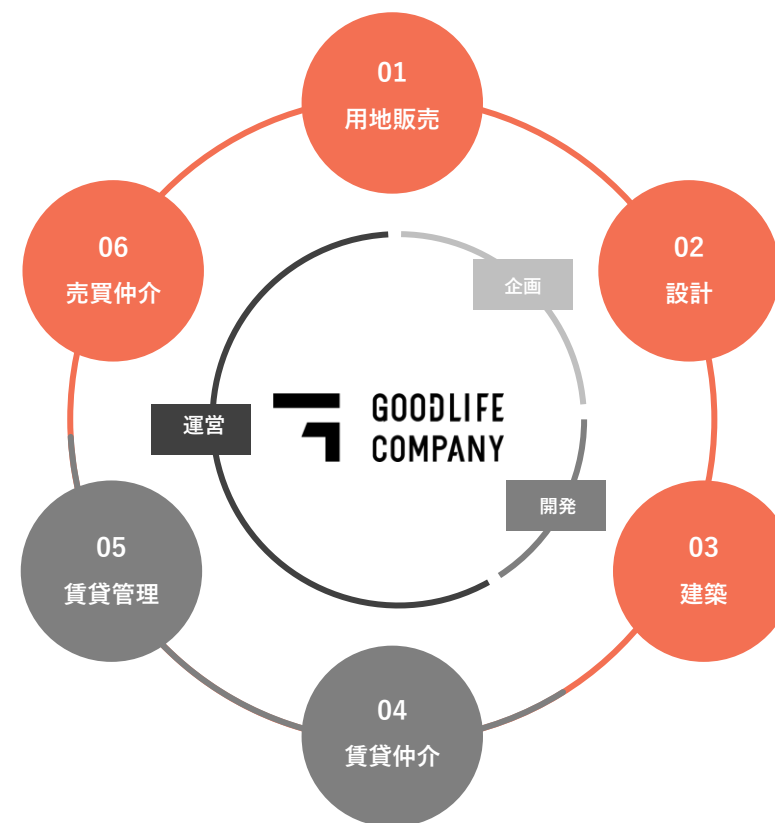
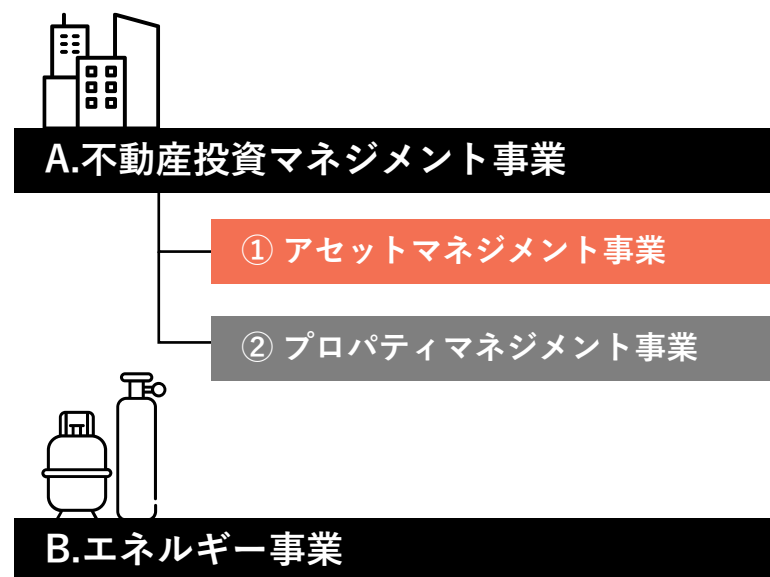
会社名	株式会社グッドライフカンパニー
設立	2008年6月17日
代表者	代表取締役社長 高村 隼人
本社所在地	福岡市博多区博多駅前2-17-8
資本金	23百万円（9月末現在）
従業員数	185名（連結、9月末現在）
証券コード	2970
株式市場	東証スタンダード
事業内容	不動産投資マネジメント事業 エネルギー事業
関連会社	株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社 株式会社グッドライフ建設 株式会社グッドライフエネルギー 株式会社デベロップデザイン 安心入居サービス株式会社 株式会社プロキャリアエージェント

ビジネスモデル

不動産投資家に対し、投資用新築一棟賃貸マンションの用地販売、設計、建築、賃貸仲介、賃貸管理、売買仲介までのサービスをワンストップで提供しています。

当社グループの事業は、A.不動産投資マネジメント事業とB.エネルギー事業の2つの事業で構成され、不動産投資マネジメント事業は①アセットマネジメント事業と②プロパティマネジメント事業に分かれています。

事業構成



マンションブランド

LIBTH・

「LIBTH」には、

Life is beautiful with (いい暮らしをともに) という意味を込めています。



開発実績

累計棟数

194 棟

入居率

95.9 %※

※2025年9月末時点 当社企画物件

グループ構成概要

当社グループは、主に投資用不動産に関連するサービスをグループ各社で提供しています。



賃貸マンションの用地仕入・販売、設計監理、賃貸仲介、賃貸管理を行います。

GOODLIFE 建設

当社グループの賃貸マンション「LIBTH」シリーズの建築を行います。

GOODLIFE エネルギー

当社グループが管理を行う物件の入居者様に対してプロパンガスの供給を行います。



Develop Design

首都圏を中心とした分譲マンション等の用地開発及び設計監理業務を行います。



安心入居サービス株式会社

当社グループの賃貸マンション「LIBTH」シリーズ及び管理する物件に対して、家賃保証事業を行います。

※持株会社体制への移行に伴い株式会社グッドライフカンパニー分割準備会社を2025年8月に設立

※現在、株式会社プロキャリアエージェントについては事業を休止中

SECTION

02

FY2025

3 Q業績ハイライト

3 Q Performance Highlights

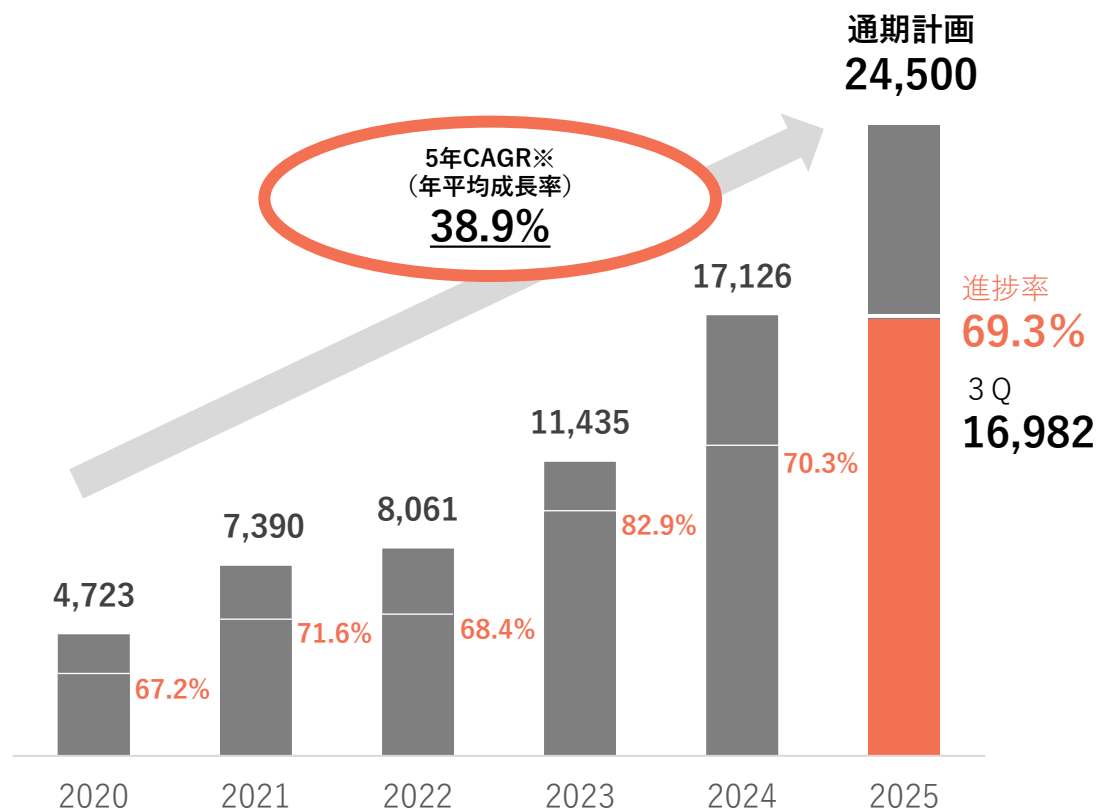


FY2025 3Q業績ハイライト

- 引き続き成長を加速させ、3Qは売上高、営業利益ともに**過去最高**
- 高水準での持続成長（売上高CAGR38.9%、営業利益CAGR64.4%）に向け計画通り進捗中

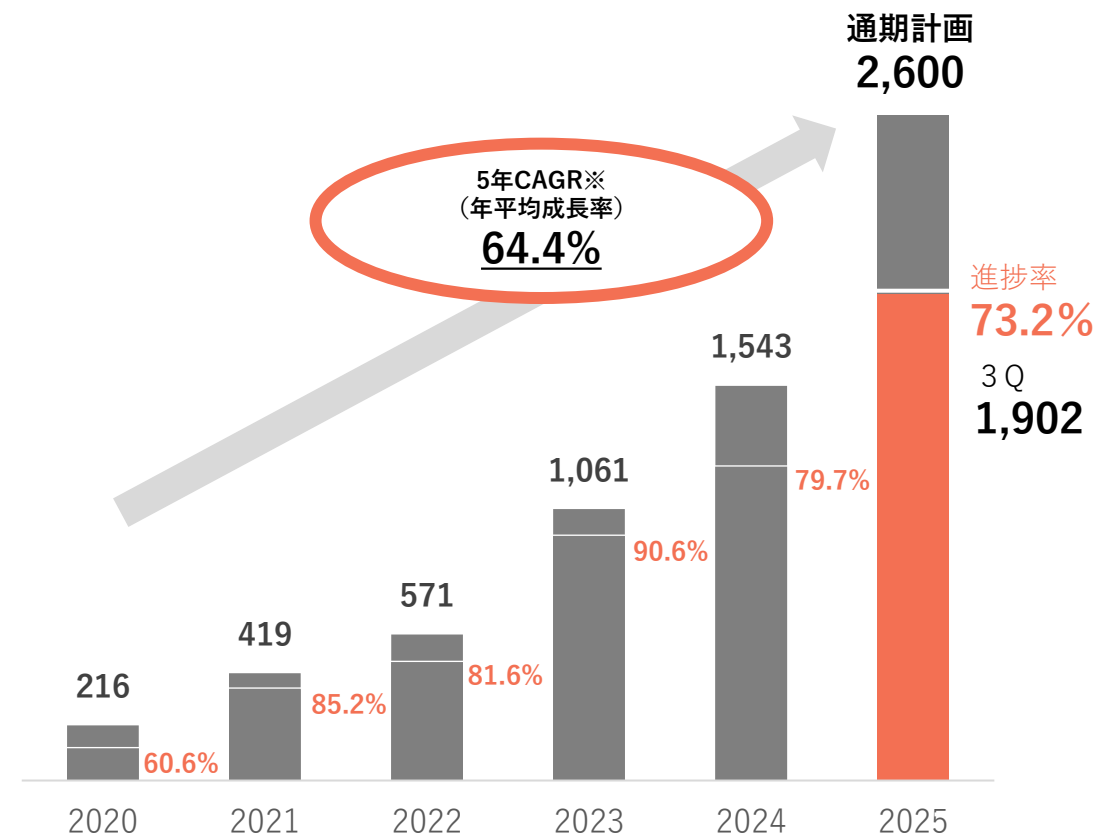
売上高

（単位：百万円）



営業利益

（単位：百万円）



※CAGRは2020年12期～2025年12期における5年間の平均成長率を表しています。

CAGR売上計算式： $(2025\text{年の売上} / 2020\text{年の売上})^{1/(6\text{年}-1\text{年})} - 1$

CAGR営業利益計算式： $(2025\text{年の営業利益} / 2020\text{年の営業利益})^{1/(6\text{年}-1\text{年})} - 1$

FY2025 3 Q業績ハイライト

- 堅調な事業成長により、1 - 3 Q売上高はYoY + 41.0%の16,982百万円、営業利益はYoY + 54.6%の1,902百万円
- 通期計画に対する1 - 3 Q進捗率は売上高69.3%、営業利益73.2%で計画通り進捗中
- 四半期純利益はYoY + 47.6%の1,191百万円

売上高

16,982百万円 [YoY] +41.0%
[進捗率] 69.3%

営業利益

1,902百万円 [YoY] +54.6%
[進捗率] 73.2%

経常利益

1,884百万円 [YoY] +57.1%
[進捗率] 74.5%

四半期純利益

1,191百万円 [YoY] +47.6%
[進捗率] 73.5%

連結損益計算書



- 販売件数の増加により1-3Qで売上高が**過去最高**の16,982百万円
- 売上総利益率が2.1Pt向上、営業利益も**過去最高**の1,902百万円

単位：百万円	2024年12月期 1 - 3 Q実績	2025年12月期 1 - 3 Q実績	前年同期比	2025年12月期 通期計画	2025年12月期 進捗率
売上高	12,047	16,982	41.0%	24,500	69.3%
売上原価	10,259	14,102	37.5%	20,450	69.0%
売上総利益	1,787	2,879	61.1%	4,050	71.1%
売上総利益率	14.8%	17.0%	2.1Pt	16.5%	—
販売費及び一般管理費	557	977	75.3%	1,450	67.4%
営業利益	1,230	1,902	54.6%	2,600	73.2%
営業利益率	10.2%	11.2%	1.0Pt	10.6%	—
経常利益	1,199	1,884	57.1%	2,530	74.5%
四半期(当期)純利益	806	1,191	47.6%	1,620	73.5%

売上高の増加

- 販売件数YoY + 3 件による売上高の増加
- 竣工に伴う管理戸数の増加

売上総利益率の向上

- 高い収益が期待できる用地を取得できたことが寄与

事業区分別売上

- 販売及び竣工物件の入居が概ね計画通り推移したことにより、各事業における売上並びに売上総利益が増加し、売上高YoY+41.0%の16,982百万円、売上総利益YoY+61.1%の2,879百万円

単位：百万円	2024年12月期 1 - 3 Q実績	2025年12月期 1 - 3 Q実績	前年同期比	2025年12月期 通期計画	2025年12月期 進捗率
売上高	12,047	16,982	41.0%	24,500	69.3%
アセットマネジメント事業	11,083	15,734	42.0%	22,906	68.7%
プロパティマネジメント事業	778	1,001	28.7%	1,232	81.3%
エネルギー事業	185	239	29.1%	362	66.3%
売上総利益	1,787	2,879	61.1%	4,050	71.1%
アセットマネジメント事業	1,300	2,264	74.1%	3,252	69.6%
プロパティマネジメント事業	426	531	24.7%	683	77.8%
エネルギー事業	61	82	35.1%	115	71.7%
売上総利益率	14.8%	17.0%	2.1Pt	16.5%	—
アセットマネジメント事業	11.7%	14.4%	2.7Pt	14.2%	—
プロパティマネジメント事業	54.8%	53.1%	▲1.7Pt	55.4%	—
エネルギー事業	32.9%	34.4%	1.5Pt	31.8%	—

連結貸借対照表

- 土地の仕入、販売が順調に推移
- 業績が好調だったため、着実に当期純利益を積み上げることができ、自己資本比率は前期末比4.6Ptの27.1%

単位：百万円	2024年12月期 期末 ①	2025年12月期 3 Q実績 ②	対比差額 ②－①
流動資産	16,096	15,790	▲306
うち現金及び預金	5,272	5,753	480
うち販売用不動産	5,216	6,762	1,546
うち仕掛販売用不動産	3,291	365	▲2,925
固定資産	2,922	3,280	357
うち建物及び構築物	1,242	1,465	223
総資産	19,019	19,070	51
負債	14,712	13,812	▲900
うち借入金	10,412	10,485	72
純資産	4,306	5,258	951
負債・純資産合計	19,019	19,070	51
自己資本比率	22.5%	27.1%	4.6Pt

土地の仕入が順調に推移したため増加
YoY + 1 件

建売案件 5 件を販売したことで減少

利益の蓄積による自己資本の増加

SECTION

03

事業の状況

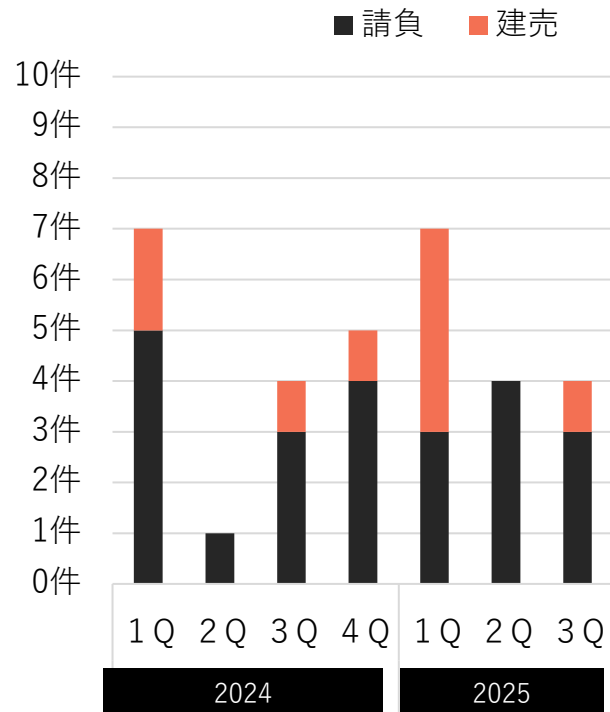
Business situation



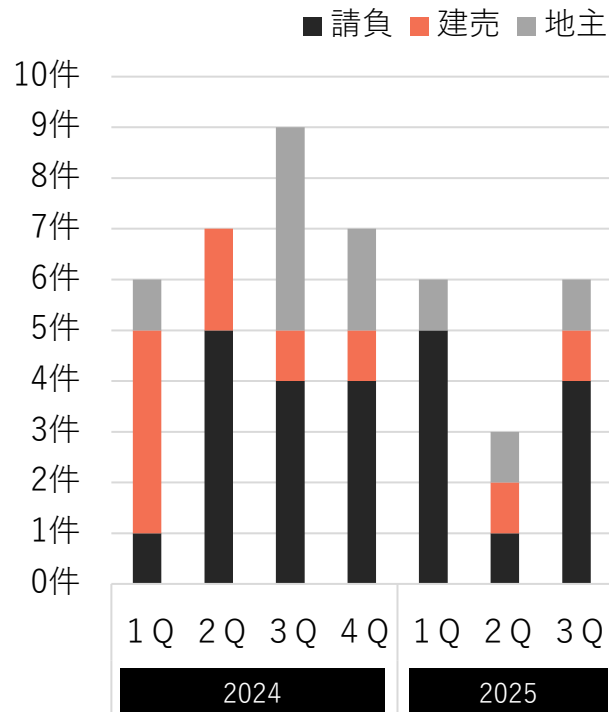
アセットマネジメント事業 トピックス

- 1 - 3 Qの販売件数はYoY + 3 件の請負10件、建売 5 件
- 1 - 3 Qの着工件数はYoY▲ 7 件の請負10件、建売 2 件、地主 3 件
- 3 Qの仕入は 7 件であり 3 Q末における販売用不動産の在庫は17件

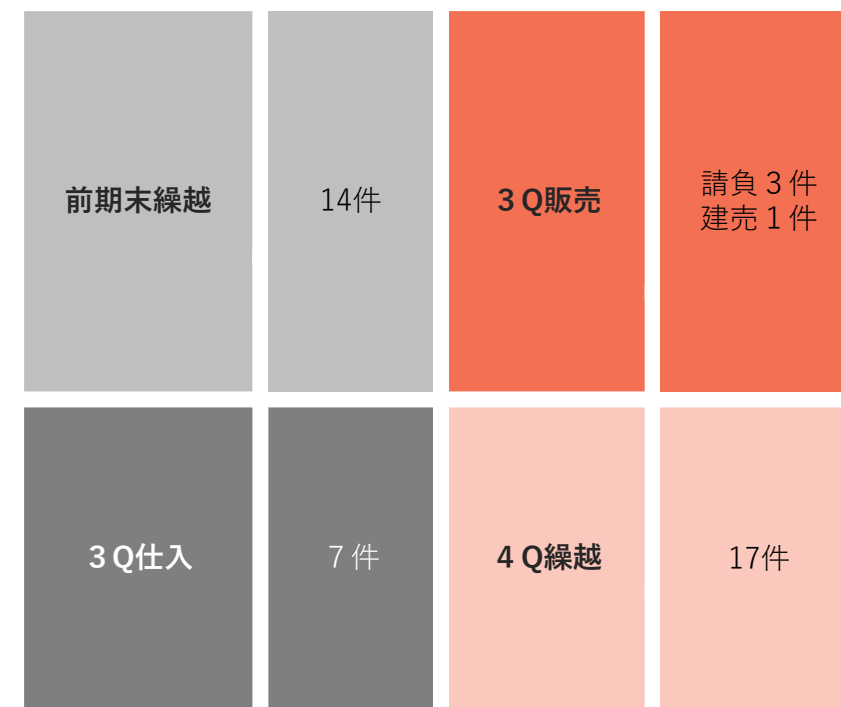
販売件数



着工件数



在庫推移 ※

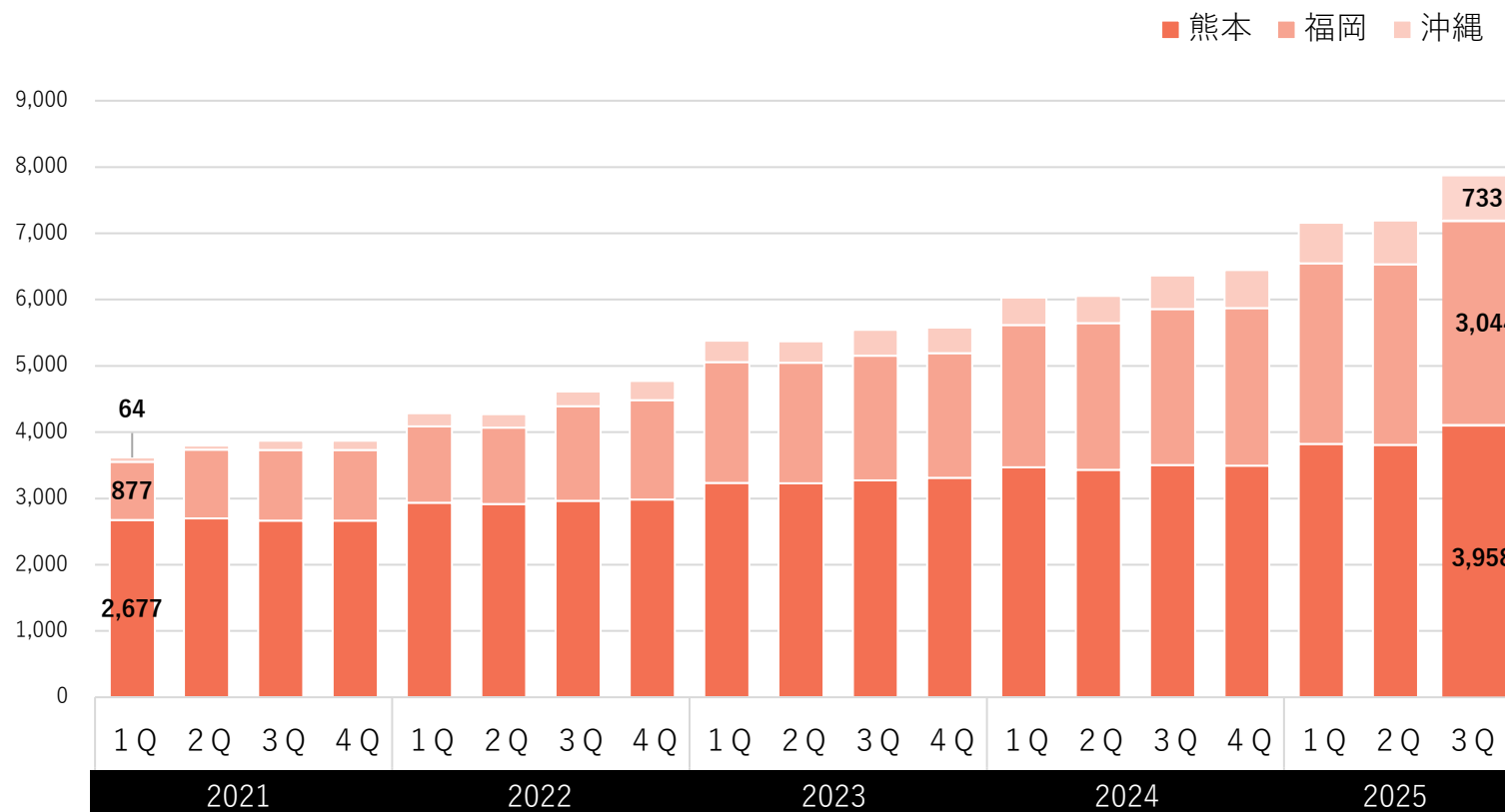


※地主については土地販売が伴わないため在庫には含めない。

プロパティマネジメント事業 トピックス

- 3Qにおいて新たに竣工物件12棟を含む23棟に対し管理を開始、管理戸数はYoY+21.5%の7,735戸

管理戸数



2025年12月期 3Q

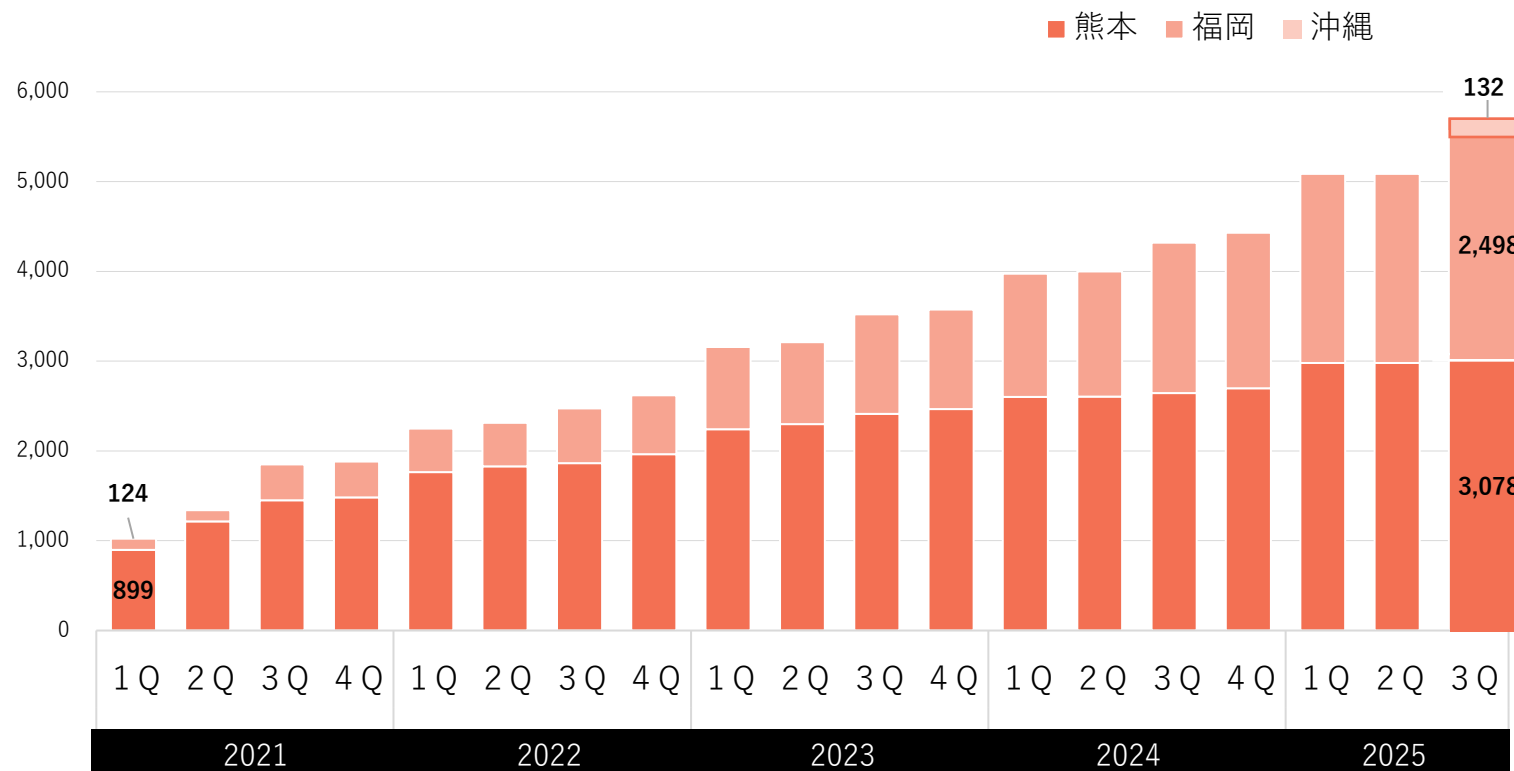
管理戸数

7,735戸

[YoY] +1,371戸

- 8月より新たに沖縄エリアでガスの供給を開始
- 3Qにおいて竣工物件12棟を含む16棟に対しガスの供給を開始、ガス設備管理戸数はYoY+32.2%の5,708戸

ガス設備管理戸数



2025年12月期 3Q

ガス設備管理戸数

5,708戸

[YoY] +1,389戸

SECTION

04

開発エリアの概況

Overview of the development area



PROJECT MAP

プロジェクト マップ

札幌

累計竣工棟数

1 棟

熊本

進捗中プロジェクト 3 棟

累計竣工棟数 106 棟

福岡

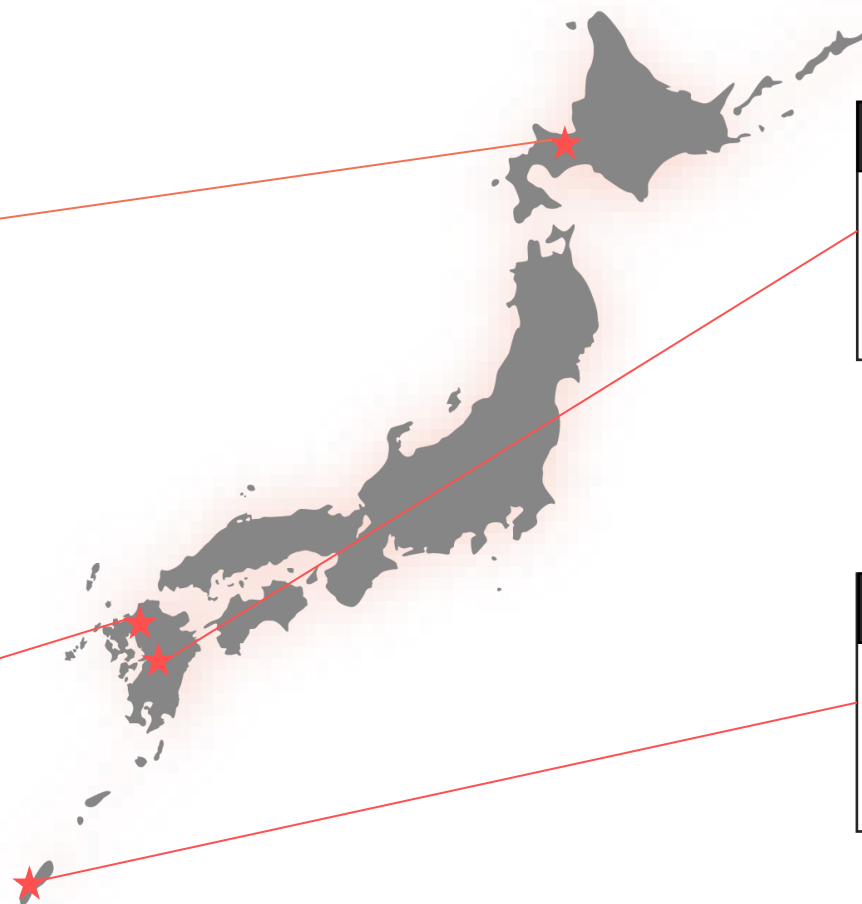
進捗中プロジェクト 9 棟

累計竣工棟数 72 棟

沖縄

進捗中プロジェクト 7 棟

累計竣工棟数 15 棟



(進捗中プロジェクト：2025年9月末時点において、建築確認申請認可済、且つ未竣工の案件)

TOPIX

2025年基準地価（平均変動率）

福岡市は13年連続増の住宅地2位・商業地3位、福岡県は10年連続増の住宅地5位・商業地6位

01

FUKUOKA CITY

福岡市の基準地価

福岡市の基準地価は13年連続伸びている

	住宅地		商業地	
	都道府県 庁所在地	変動率	都道府県 庁所在地	変動率
第1位	東京23区	8.3%	東京23区	13.2%
第2位	福岡市	7.2%	大阪市	11.1%
第3位	大阪市	6.1%	福岡市	10.2%
第4位	千葉市	5.4%	京都市	8.7%
第5位	仙台市	5.1%	横浜市	8.1%

（参照：国土交通省）

02

FUKUOKA CITY

福岡市の都市機能向上

ONE FUKUOKA BLDG. 開業

2015年に始まった市の再開発促進策「天神ビッグバン」プロジェクトの中核となる大型複合ビル「ONE FUKUOKA BLDG.（ワン・フクオカ・ビルディング）」が4月24日グランドオープン

ショッピング&レストランには、ここにしかない新業態や九州・福岡初上陸の店舗、食の都・福岡ならではのフードゾーン等を展開

（参照：西日本鉄道株式会社）

03

FUKUOKA CITY

福岡市の将来人口推移

人口増加数、人口増加率ともにトップの福岡市の人口は
2040年には人口約170万人に達する見込み

	推計人口(人)	変動率
2025年	1,656,300	—
2030年	1,677,200	1.26%
2035年	1,694,500	1.03%
2040年	1,701,900	0.44%

（参照：2024年4月 福岡市）

福岡エリア

- 3Qにおいて8棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は72棟

物件名	LIBTH天神東Ⅲ	LIBTH上牟田WEST	LIBTH上牟田EAST	LIBTH高宮Ⅳ
竣工年月	2025年 9 月	2025年 9 月	2025年 9 月	2025年 9 月
物件写真				
所在地	福岡市博多区須崎町	福岡市博多区上牟田 3 丁目	福岡市博多区上牟田 3 丁目	福岡市南区野間 1 丁目
延床面積	1,702.35㎡	3,123.64㎡	2,762.90㎡	1,421.09㎡
階数	10階	10階	9 階	12階
タイプ	1 LDK/36戸	2 LDK/45戸	2 LDK/40戸	1 R/44戸

- 3Qにおいて8棟が竣工し福岡エリアにおける累計竣工棟数は72棟

物件名	LIBTHメゾン高取	KL東比恵Ⅱ	LEGEND東比恵	LIBTH筑紫駅前Ⅱ
竣工年月	2025年 9 月	2025年 9 月	2025年 9 月	2025年 9 月
物件写真				
所在地	福岡市早良区高取 2 丁目	福岡市博多区東比恵 3 丁目	福岡市博多区上牟田 1 丁目	筑紫野市大字筑紫
延床面積	983.64㎡	2,484.07㎡	3,070.89㎡	868.66㎡
階数	7 階	9 階	10階	8 階
タイプ	1 LDK/25戸	1 LDK/32戸、2 LDK/16戸	2 LDK/45戸 + テナント	1 R/14戸、1LDK/7戸 + テナント

開発予定案件一覧（福岡エリア）

- 人口増加率及び若年人口割合が高く賃貸需要の見込まれる福岡エリアにおいて新たに 2 物件を加え、9 物件が建築中または建築予定

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	箱崎 1 丁目_186	2025 年 1 月	2026 年 1 Q	84 戸	2,936.61㎡
2	住吉 3 丁目_203	2025 年 3 月	2026 年 1 Q	30 戸 + テナント	1,806.62㎡
3	香椎浜 3 丁目_207	2025 年 9 月	2027 年 1 Q	52 戸 + テナント	4,753.53㎡
4	住吉 4 丁目_208	2025 年 5 月	2026 年 3 Q	104 戸 + テナント	3,764.23㎡
5	箱崎 1 丁目_209	2025 年 7 月	2026 年 3 Q	70 戸	3,174.26㎡
6	昭代 1 丁目_210	2025 年 7 月	2026 年 3 Q	22 戸	854.31㎡
7	昭代 2 丁目_212	2025 年 5 月	2026 年 1 Q	12 戸	824.47㎡
8	博多駅南 3 丁目_214	2025 年 9 月	2026 年 3 Q	20 戸	766.49㎡
9	姪の浜 1 丁目_215	2025 年 9 月	2026 年 3 Q	18 戸	821.74㎡
合計				412 戸 + テナント	19,702.26㎡

※ 1. 2025 年 9 月末時点において、建築確認申請認可済、且つ未竣工の案件となります
※ 2. スケジュールや戸数、延床面積は状況に応じて変更の可能性がございます

TOPIX

- TSMCが菊陽町で計画している**第2工場の建設を開始、稼働時期は2027年12月**
- 2025年基準地価 大津町は工業地の平均変動率**全国トップ**、熊本県は**全用途で4年連続の上昇**

01

OZU TOWN

大津町の基準地価

大津町は工業地の平均変動率**全国トップ**

	工業地	変動率
第1位	熊本県菊池郡大津町	29.7%
第2位	熊本県菊池市旭志川辺	29.3%
第3位	東京都大田区京浜町	26.8%
第4位	熊本県合志市幾富	26.3%
第5位	佐賀県三養基郡基山町	24.2%

(参照：国土交通省)

02

OZU・KIKUYO TOWN

TSMC周辺の渋滞解消へ

熊本空港までの鉄道延伸

2024年度旅客数が過去最多となった
熊本空港(阿蘇くまもと空港)から、
JR肥後大津駅まで延伸する
空港アクセス鉄道の整備ルート案を熊本県が発表

交通渋滞解消を図る空港アクセス鉄道は
2034年度の開業を目指す

(参照：日本経済新聞)

03

KIKUYO TOWN

菊陽町の将来推計人口

TSMC進出に伴う工業地帯の雇用拡大により
人口増加の見込み

	推計人口（人）	変動率
2025年	45,946	—
2030年	47,561	3.51%
2035年	48,675	2.34%
2040年	49,217	1.11%

(参照：菊陽町)

KIKUYO AREA PROJECT

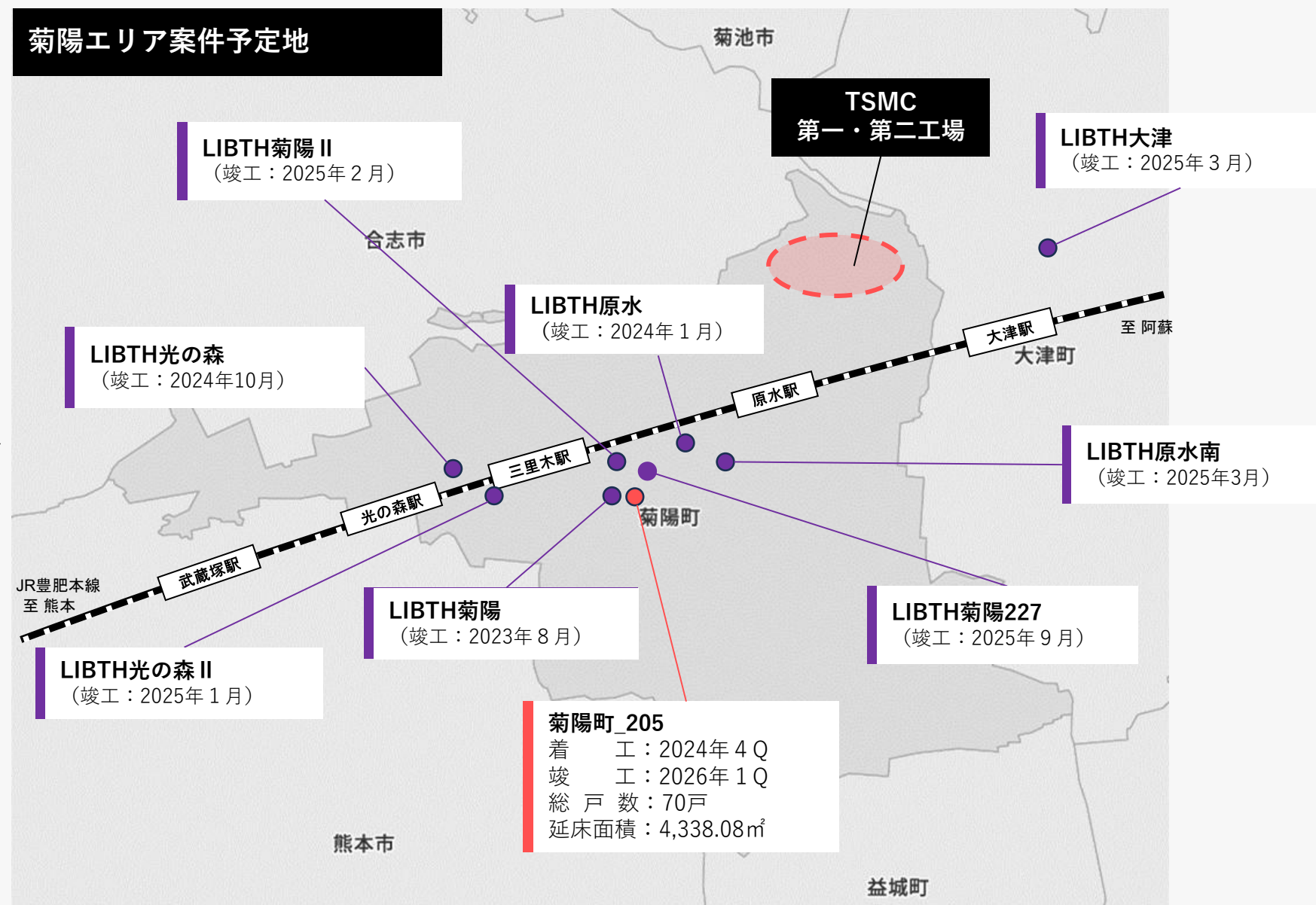
菊陽エリア プロジェクト

菊陽エリアでは

3Qで新たに **1棟** が竣工

現在、菊陽町エリアでの累計竣工棟数 8 棟、
進行中プロジェクトが 1 件、
総供給戸数は471戸を予定

菊陽エリア案件予定地



- 3Qにおいて2棟が竣工し熊本エリアにおける累計竣工棟数は106棟

物件名	LIBTH菊陽227	LIBTH新水前寺
竣工年月	2025年 9 月	2025年 9 月
物件写真		
所在地	菊池郡菊陽町大字津久礼	熊本市中央区水前寺 1 丁目
延床面積	2,561.50㎡	1,448.01㎡
階数	10階	10階
タイプ	1 LDK/54戸 + テナント	1 R/45戸 + テナント

開発予定案件一覧（熊本エリア）

- TSMC進出効果が波及している熊本エリアにて **3 物件が建築中または建築予定**

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	菊陽町_205	2024年12月	2026年 1 Q	70戸	4,338.08㎡
2	南熊本 5 丁目_211	2025年 8 月	2026年 3 Q	60戸 + テナント	2,791.41㎡
3	九品寺 1 丁目_213	2025年 5 月	2026年 1 Q	45戸	1,672.66㎡
合計				175戸 + テナント	8,802.15㎡

TOPIX

2025年沖縄県の基準地価 住宅地の平均変動上昇率は、10年連続で全国トップを維持

01

OKINAWA AREA

沖縄県の基準地価

沖縄県は、住宅地の平均変動上昇率10年連続
全国トップを維持

住宅地		変動率
第1位	沖縄県	5.7%
第2位	東京都	5.6%
第3位	千葉県	3.3%
第4位	神奈川県	3.3%
第5位	大阪府	2.7%

(参照：国土交通省)

02

OKINAWA AREA

沖縄県の新たな観光業

ジャングリア沖縄 開業

沖縄本島北部で7月25日、沖縄県内初の本格
テーマパーク「ジャングリア沖縄」が開業

経済効果は15年間で6兆8000億円と
試算されており、国内外からの集客を目指す

(参照：日本経済新聞)

03

OKINAWA AREA

沖縄県の観光客数

県が発表した2024年の入域観光客数は
前年比+17%の966万1,500人となり
コロナ禍前最多2019年の95%の水準まで回復

このうち国内客は753万6,000人
国内客が最多を更新するのは2年連続となり
これまで最多だった2023年を4%上回る

(参照：日本経済新聞)

- 3 Qにおいて 2 棟が竣工し沖縄エリアにおける累計竣工棟数は15棟

物件名	LIBTH松山Ⅲ	LIBTH前島Ⅲ
竣工年月	2025年 9 月	2025年 9 月
物件写真		
所在地	那覇市松山 2 丁目	那覇市前島 1 丁目
延床面積	1,667.45㎡	1,210.13㎡
階数	12階	10階
タイプ	1 R/22戸、1 LDK/22戸 + テナント	1 LDK/27戸 + テナント

開発予定案件一覧（沖縄エリア）

- 営業及び建設の体制整備が計画通りに進捗し、新たに 1 物件を仕入れ、7 物件が建築中または建築予定

No.	開発名	着工	竣工予定	戸数	延床面積
1	前島2丁目_172	2025年1月	2026年1Q	42戸 +テナント	2,128.69㎡
2	壺屋2丁目_181	2025年1月	2026年1Q	33戸 +テナント	1,500.63㎡
3	樋川2丁目_188	2024年6月	2026年1Q	72戸	3,112.55㎡
4	久米1丁目_198	2024年11月	2026年3Q	26戸 +テナント	1,224.00㎡
5	久米1丁目_202	2025年1月	2026年3Q	40戸	1,721.35㎡
6	前島3丁目_206	2025年1月	2026年1Q	46戸	1,928.60㎡
7	若狭1丁目_216	2025年4Q予定	2027年1Q	70戸 +テナント	2,940.34㎡
合計				329戸 +テナント	14,556.16㎡

※1. 2025年9月末時点において、建築確認申請認可済、且つ未竣工の案件となります
※2. スケジュールや戸数、延床面積は状況に応じて変更の可能性がございます

SECTION

05

Appendix



持株会社体制への移行について

株式会社グッドライフカンパニーは、
2026年1月1日を効力発生日として持株会社「**GLC GROUP株式会社**」へ移行予定。

目的

- ①グループ本社機能の強化
- ②M & A 及びアライアンス等を活用した業容拡大を図るグループ運営体制の構築
- ③各事業会社における経営責任の明確化及び次世代経営人材の育成推進

現グループ体制

株式会社グッドライフ
カンパニー

株式会社グッドライフカンパニー準備会社
※2025年8月設立

株式会社グッドライフ建設

株式会社グッドライフエネルギー

株式会社デベロップデザイン

株式会社プロキャリアエージェント

安心入居サービス株式会社

新グループ体制

GLC GROUP株式会社 ※

GLC株式会社 ※

GLC建設株式会社 ※

GLC ENERGY株式会社 ※

株式会社デベロップデザイン

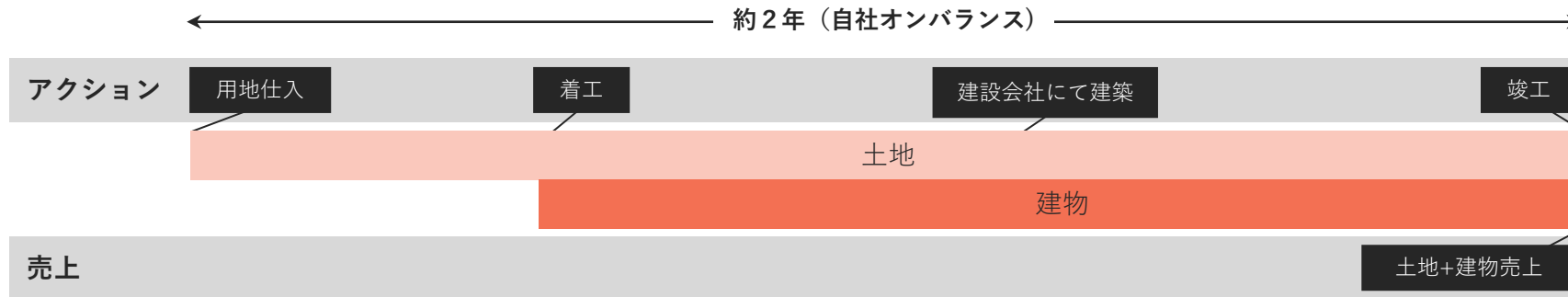
株式会社プロキャリアエージェント

安心入居サービス株式会社

※2026年1月1日商号変更予定

ビジネスモデルの強み（高い資金効率性）

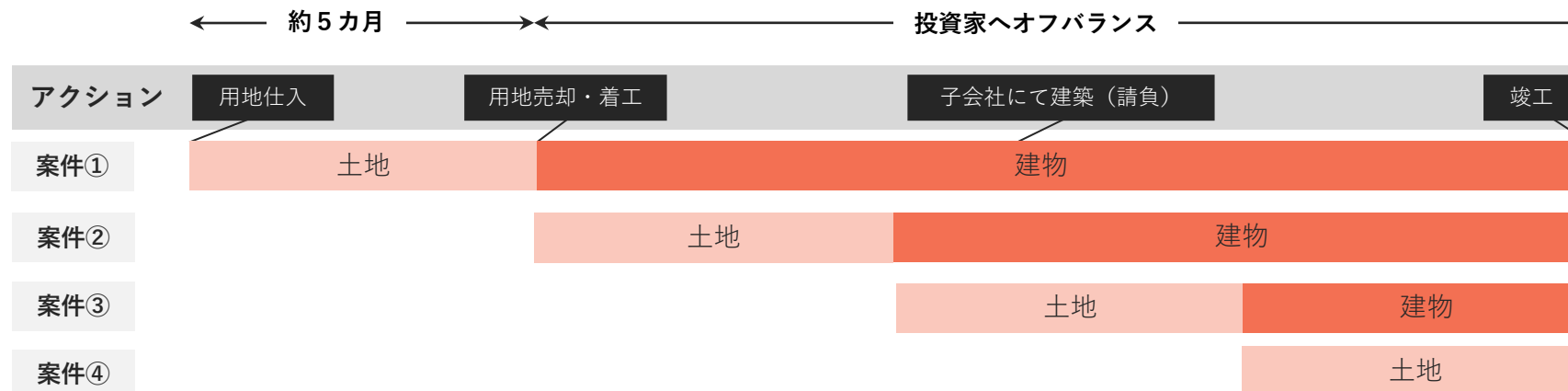
一般的なマンション等の開発の場合



一般的なマンション等の開発の場合

建物が竣工した後、売上が計上されるため、利益及び資金回収に約2年程度必要。

当社のマンション開発の場合



当社のマンション開発の場合

約2年で土地を4件回転することが可能

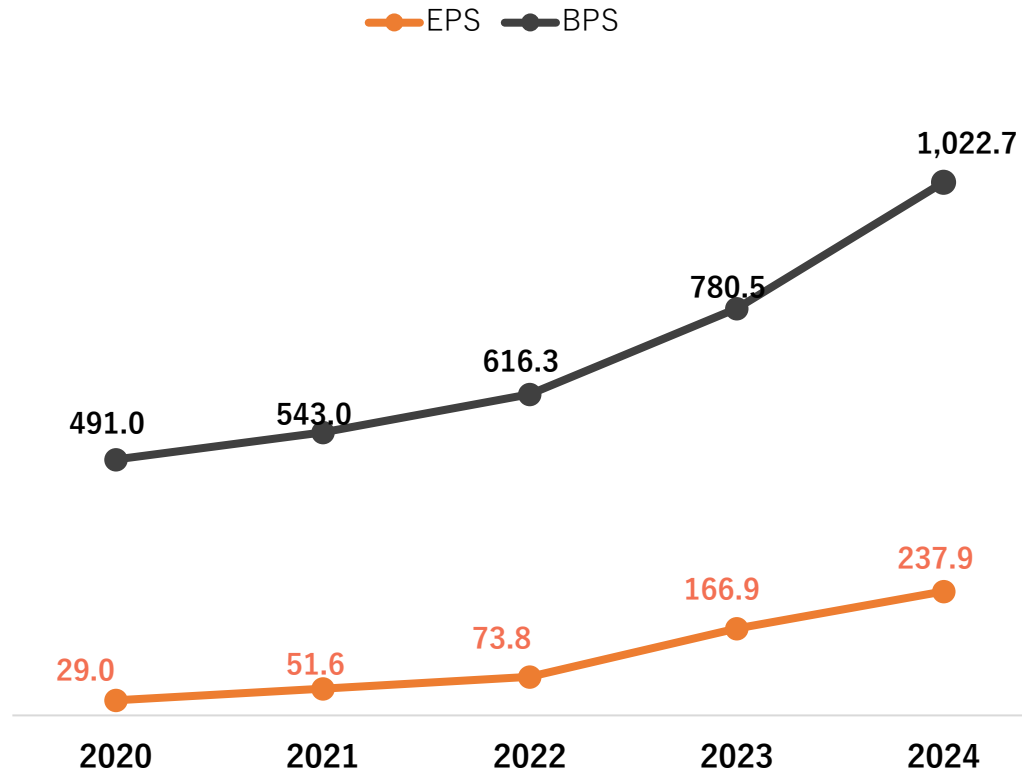
当社モデルでは土地仕入後、約5ヶ月で投資家へ売却しオフバランス化。

売却後は請負となるため資金不要となり、継続的に開発が可能となる。

財務ハイライト

EPS・BPS

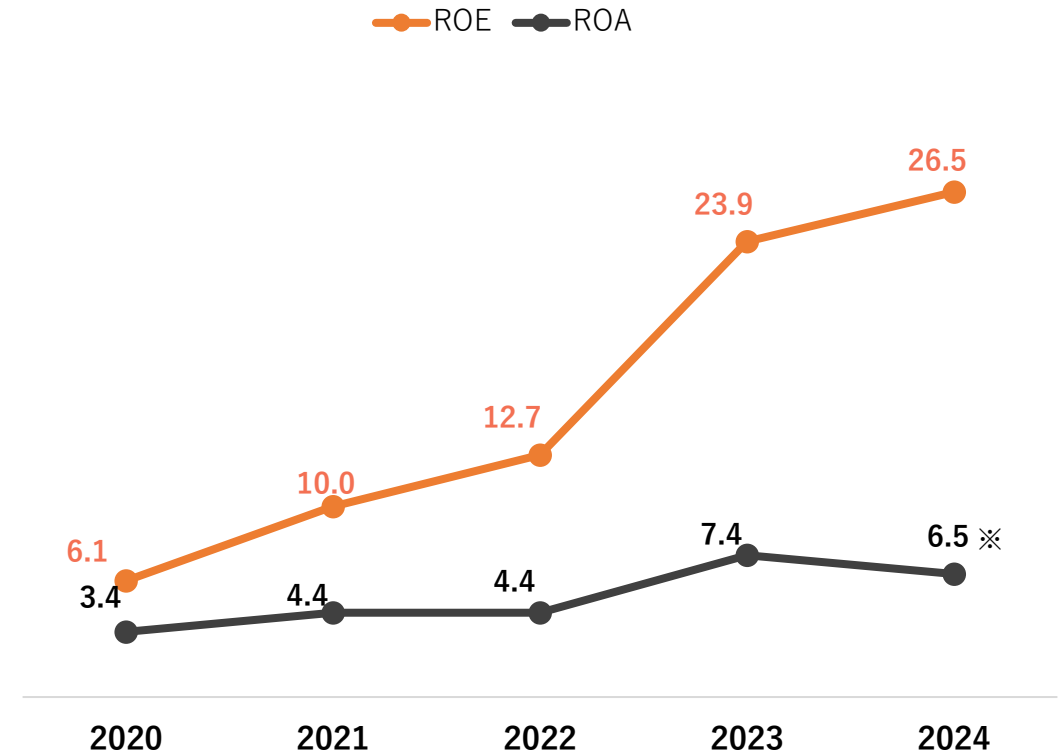
(単位：円)



※当社は2025年10月1日付で株式分割（普通株式1株につき4株の割合）を実施しております。上記EPS、BPSは分割前の株数に基づき算出しております。

ROE・ROA

(単位：%)



※2024年のROAはデベロップデザインを除いて算出しております。

- 本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。
- 本資料に記載された見解、見通し、並びに予測等は、資料作成時点での当社の判断であり、その情報の正確性を保証するものではありません。市場環境等の様々な要因により、今後の業績は本資料の内容と異なるものとなる可能性があります。
- 本資料は、あくまで当社を理解していただくためのものであり、必ずしも投資を推奨するものではありません。

